

347.016
WIB
P 21

**PERAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
SEMENTARA DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH
DI KABUPATEN KARANGANYAR**

TESIS S2

Program Studi
Magister Kenotariatan UNDIP



Oleh :

**WAHYU FITRI WIBOWO, SH
B4B 001 211**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

**PERAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
SEMENTARA DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH
DI KABUPATEN KARANGANYAR**

TESIS S2

Oleh :

WAHYU FITRI WIBOWO, SH
B4B 001 211

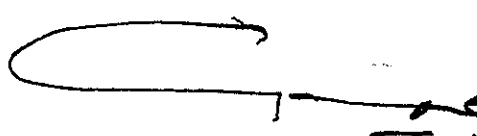
Telah Di Pertahankan Di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 31 Desember 2003
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Menyetujui
Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan


H. ENDANG SRI SANTI, SH., MH.
NIP. 130 929 452


Prof. I.G.N. SUGANGGA, SH.
NIP. 130 359 063

UPT-PUSTAK-UNDIP
No. Daft.: 2965 / T / MHof / C1
Tgl. : 5 Maret 2004

KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis panjatkan syukur kehadiran Allah SWT, atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan karya tulis yang berjudul "*Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kabupaten Karanganyar*" sebagai salah satu persyaratan untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam proses penulisan karya ilmiah ini, Penulis mendapat banyak bantuan baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tidak ternilai harganya. Untuk itu pada kesempatan ini penulis dengan segala keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Kepada Prof. Ir. H. Eko Budihardjo, MSc. Sebagai Rektor Universitas Diponegoro;
2. Kepada Prof. Dr. dr. Suharjo Hadisaputro sebagai Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro;
3. Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, SH, Ketua Program Magister Kenotariatan;
4. Bapak R. Suharto, SH., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang juga selaku Dosen Penguji tesis karya ilmiah ini;
5. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH., MH., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama penyusunan Tesis ini;
6. Bapak Sukirno, SH, Msi, Ibu, Ana Silviana, SH, Mhum dan Bapak H. Ahmad Chulaemi, SH, sebagai tim penguji tesis yang

meluangkan waktu untuk menguji dan memberikan saran yang membangun untuk memperbaiki karya ilmiah ini;

7. Untuk seluruh staf pengajar dan staf karyawan pengajaran pada program Studi Magister Kenotariatan yang telah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
8. Bapak Wahab Kepala Seksi Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Karanganyar, Camat Karanganyar, Camat Jaten, Camat Matesih, Camat Karangpandan dan Camat Ngargoyoso yang telah membantu penulis dalam pelaksanaan penelitian di lapangan;
9. Bapak Notaris Wahyu Nugroho yang telah meluangkan waktunya untuk membantu penulis dalam penelitian dilapangan;
10. Bapak Unggul dan Bapak Sudiyono yang masing-masing selaku hakim dan panitera perdata di Pengadilan Negeri Karanganyar yang telah membantu penulis dalam pencarian data;
11. Bapak, Ibu dan mertua tersayang yang telah mendukung perjalanan belajar ananda sehingga telah dapat menyelesaikan study ini dengan hasil yang baik;
12. Istriku dan anakku tercinta yang merupakan anugrah terindah dari Allah SWT yang telah memacu semangat perjuangan suami/ayahnya;
13. Adik kandung dan adik iparku yang juga telah banyak membantu dalam pelaksanaan study kami;
14. Teman-teman seperjuangan dalam suka dan duka : Saharjo, Suwandy, Mas Agung, Handy, Agus, Wiwid, Emy, Mbak Akti, dan temen-temen satu kelas lainnya yang tidak dapat kami sebut satu persatu.

Meskipun karya ilmiah ini merupakan hasil kerja maksimal dari penulis, tetapi penulis menyadari ketidak sempurnaan dari tesis ini. Semua

itu disebabkan karena keterbatasan ilmu yang penulis miliki, maka kritik dan saran untuk meningkatkan mutu karya ilmiah ini penulis harapkan untuk perbaikan karya ilmiah ini agar lebih bermanfaat bagi menjamin kepastian hak atas tanah.

Semarang, 31 Desember 2003

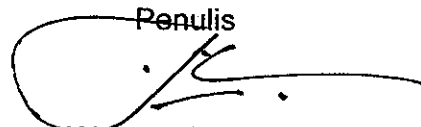
ttd

Penulis

PERNYATAAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya telah dijelaskan didalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang, Desember 2003

Penulis

Wahyu Fitri Wibowo ,SH

ABSTRAKSI

Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kabupaten Karanganyar

Oleh:

Wahyu Fitri Wibowo, SH
B4B 001 211

Dalam rangka pembangunan peranan tanah bagi pemenuhan keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan *yuridis-empiris*. Dalam pengumpulan data dan bahan hukum, baik primer maupun sekunder, kasus yang dikumpulkan melalui pengamatan, wawancara dan study dokumen-dokumen hukum, sedangkan teknik analisis dilakukan secara kualitatif.

Dalam hal Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara, harus pula disadari bahwa pemberian tugas dan kewenangan tersebut sifatnya sementara karena *ex officio* sebagai Kepala Wilayah (Camat). Hal ini hendaknya dimaklumi, sebagai aparat pemerintah karena jabatannya, Camat sebagai kepala wilayah wajib dan harus mengetahui betul dan mengerti kondisi dan permasalahan di wilayahnya, utamanya masalah pertanahan (status pemilikan mutasi tanah, rencana pemanfaatan dan penggunaannya). Dengan kondisi jabatan demikian, dalam praktek pelaksanaan fungsi ke-PPAT-an, tidak dapat dilepaskan/dipisahkan secara tegas dengan fungsi sebagai kepala Wilayah maupun Pegawai Negeri dengan predikat abdi negara dan abdi masyarakat. Keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Kabupaten Karanganyar, masih diperlukan sebab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris banyak terkonsentrasi di Kota. Peranan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam proses pendaftaran tanah di Kabupaten Karanganyar sangat besar dikaitkan dengan tingkat pemahaman masyarakat tentang pendaftaran tanah yang relatif masih minim. Namun demikian kondisi tersebut harus diantisipasi secara positif oleh Camat. Seyogyanya kondisi demikian justru menjadi dorongan tersendiri bagi Camat sebagai PPAT untuk mawas diri dalam pemberian pelayanan ke PPAT-an kepada masyarakat.

ABSTRACT

The Role of Sub District Head as the Temporary Officer of Land Certificate Maker (PPAT) in Land Registration Process in the Regency of Karanganyar

By :
Wahyu Fitri Wibowo, SH.
B4B 001 211

In the framework of development, the role of land for fulfilling the needs will be increased, both as the place to reside and for business activity. Related with it, the needs of support such as legal power guarantee in lands will also be increased. Firstly, it needs the presence of written, complete, and obvious legal sets, that is consistently according to the spirit and contents of stipulation. Beside that, in facing concrete cases, the land registration is important and needed that enable the rights holders of land will easily prove their rights. In applying land registration, the Head of lands Office is assisted by PPAT and other officer who are assigned to do certain activities according to the Government Regulation and the interrelated laws.

This research used the juridical empiric approach. In collecting data and legal material, both primary and secondary, the collected cases through observation, interview, and legal document study, whereas the analysis technique was done qualitatively.

In the case of Head of Sub District as the temporary Officer of Land Certificate Maker, it must be realized that the giving of task and authority is temporary because he/she is ex officio as the Head of Sub District. It should be realized as the government officer because of his/her position, the Head of Sub District has an obligation to know and understand the condition and problems in his/her region, especially the matter of land (the status of ownership transfer, the utilization plan). By the condition of his/her position, practically the implementation of his/her function as PPAT is not separated strictly with his/her function as the Head of Sub District and Civil Servant with the notation as the state's servant and public's servant. The existence of Head of Sub District as the temporary Officer of land Certificate Maker (PPAT) in the Regency of Karanganyar is still needed because the Officer of Land Certificate Maker (PPAT/Notary) are concentrated in cities. The role of Head of Sub District as the temporary Officer of Land Certificate Maker (PPAT) in the land registration process in the Regency of Karanganyar is meaningful related with the understanding level of people about land registration that is relatively still low. However, the Head of Sub District must anticipate the condition positively. The condition should be a support for the Head of Sub District as PPAT to be self-correction through introspection in giving services of PPAT to public.

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
PERNYATAAN	vi
ABSTRAKSI	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii

BAB I PENDAHULUAN

1.1.	Latar Belakang	1
1.2.	Permasalahan	7
1.3.	Tujuan Penelitian	7
1.4.	Manfaat Penelitian	8
1.5.	Sistematika Penulisan Tesis	8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1.	Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	10
2.1.1.	Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	10
2.1.2.	Tugas Kewenangan dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	13
2.1.3.	Wilayah Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	15
2.1.4.	Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	18
2.2.	Tinjauan Umum Tentang Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	22
2.2.1.	Pengertian Camat	22

2.2.2. Dasar Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara	23
2.2.3. Hubungan Hukum Camat dengan Pendaftaran Tanah	24
2.2.4. Kedudukan Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara	24
2.3. Tinjauan umum Pendaftaran Tanah	25
2.3.1. Tujuan Diselenggarakan Pendaftaran Tanah.....	26
2.3.2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	27
2.3.3. Obyek Pendaftaran Tanah	32
2.3.4. Sistem Pendaftaran Tanah Yang Digunakan ...	32
2.3.5. Sistem Publikasi yang Digunakan	33
2.3.6. Kekuatan Pembuktian Sertipikat	33

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan	35
3.2. Spesifikasi Penelitian	36
3.3. Lokasi Penelitian	36
3.4. Populasi dan sampel	36
3.5. Jenis dan Sumber Data	37
3.6. Teknik Pengumpulan data	40
3.7. Teknik Pengecekan Keabsahan Data	41
3.8. Analisa Data	42

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian	43
4.1.1. Gambaran Umum Kabupaten Karanganyar ..	43
4.1.1.1. Letak Geografis	43
4.1.1.2. Pembagian Daerah Administratif	44
4.1.1.3. Kondisi dan Potensi Sumber Daya Manusia	46

4.1.2. Keberadaan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dikabupaten Karanganyar	55
4.1.2.1. Pembuatan Akta	58
4.1.2.2. Buku Daftar Akta PPAT	59
4.1.2.3. Laporan Bulanan PPAT	60
4.1.3. Peranan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Karanganyar	61
4.2. Pembahasan	62
4.2.1. Keberadaan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dikabupaten Karanganyar.....	62
4.2.1.1. Pembuatan Akta	64
4.2.1.2. Buku Daftar Akta PPAT	66
4.2.1.3. Laporan Bulanan	69
4.2.2. Peranan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Karanganyar.....	73
 BAB V PENUTUP	
5.1 Simpulan	85
5.2 Saran- Saran	86
 DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

4.1. Banyaknya Keluarga dan Kepadatan dirinci menurut jenis kelamin dan Kecamatan Di Kabupaten Karanganyar Tahun 2001	48
4.2. Luas wilayah ,Distribusi Kepadatan dan Pertumbuhan Penduduk dirinci menurut Kecamatan di Kabupaten Karanganyar Tahun 2001	49
4.3. Penduduk 10 Tahun ke atas menurut Mata Pencaharian dan Kecamatan di Kabupaten Karanganyar Tahun 2001	51
4.4. Penduduk 5 Tahun ke atas menurut Pendidikan Tertinggi yang ditamatkan dan Kecamatan di Kabupaten Karanganyar Tahun 2001	53

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Sumber daya tanah setiap bangsa di dunia semakin penting, hal ini menjadikan keebutuhan akan tanah bertambah besar. Oleh karena itu untuk memperoleh manfaat sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan, bangsa Indonesia harus mampu memanfaatkan dan menggunakan sumber daya tanah secara bijaksana.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang 1945 memberikan dasar yang kokoh dalam pemanfaatan sumber daya alam tersebut dengan menyatakan bahwa : Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Tap MPR-RI Nomor IX/MPR/2001 mengenai Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam dalam pertimbangan huruf a menyebutkan bahwa :

Sumber daya agraria/sumber daya alam meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai Rahmat Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan kekayaan nasional yang wajib disyukuri. Oleh karena itu, harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi sekarang dan generasi

UPT-PUSTAK-UNDIP

mendatang dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur.

Sesuai TAP MPR tersebut dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 maka jelaslah bahwa kesejahteraan rakyat sangat diperhatikan dalam hal pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam Indonesia tersebut.

Negara Indonesia sebagai organisasi dari seluruh rakyat Indonesia, dibentuk guna mengatur dan menyelenggarakan segala kepentingan seluruh rakyat Indonesia.

Berdasarkan hal tersebut, seluruh rakyat Indonesia melimpahkan wewenang yang dimilikinya sehubungan dengan karunia Tuhan Yang Maha Esa tersebut kepada Negara selaku Badan Penguasa yang berwenang sepenuhnya menguasai, mengatur dan menyelenggarakan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya guna terwujudnya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat diberikan hak untuk menguasai tanah dalam rangka untuk mewujudkan kemakmuran rakyat, yang dikenal sebagai hak menguasai negara. Hal tersebut yang dituangkan dalam Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria atau yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Negara menguasai, dalam pasal 2 UUPA diartikan negara sebagai badan penguasa mempunyai wewenang untuk pada tingkatan tertinggi (1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; (2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa dan; (3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹

Negara selaku Badan Penguasa dapat mengatur bermacam-macam hak atas tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Pemberian beberapa macam hak atas tanah baik kepada perorangan maupun badan hukum, disamping memberikan wewenang untuk mengelola tanah tersebut sesuai dengan hak yang dipegangnya dan sepanjang tidak bertentangan dengan pembatasan yang berlaku itu, juga membebankan kewajiban kepada pemegang hak tersebut untuk mendaftarkan hak atas tanahnya dalam rangka menuju kepastian hukum.²

Sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan nasional, kebutuhan penguasaan dan penggunaan tanah pada umumnya termasuk untuk kepentingan pembangunan, sangat besar,

¹ Mariam Sumardjono, S.W. *Hukum Agraria di Indonesia*, 1982, hal 13.

² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 1991, hal. 5

Kegiatan pembangunan yang semakin meningkat membutuhkan tempat untuk melaksanakan kegiatan tersebut.

Hal ini berarti semakin banyak dibutuhkan tersedianya tanah, dan karena tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas, mengingat besarnya peran hak-hak atas tanah, keadaan ini menyebabkan semakin meningkatnya nilai ekonomis tanah.

Masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah dari hari ke hari menunjukkan kecenderungan semakin kompleks. Hal ini dapat dimaklumi sebagai konsekuensi logis dari suatu proses pembangunan yang terus meningkat, disamping makin berragamnya kepentingan masyarakat dan berbagai sektor yang memerlukan tersedianya tanah.³

Benturan-benturan kepentingan yang mengakibatkan sengketa dibidang pertanahan dalam masyarakat baik antar perorangan, perorangan dengan pemerintah, maupun antar lintas sektoral akan berlangsung terus sejalan dengan frekuensi kebutuhan akan tanah.

Hak-hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, yang mengakibatkan semakin maju masyarakat, semakin padat penduduknya, akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu bagi pemiliknya.

³ *Ibid.* hal. 7

Guna terciptanya kepastian hukum hak atas tanah diseluruh wilayah Indonesia, diperlukan pelaksanaan pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 yang menggantikan Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961, memberikan batasan dan ketentuan khusus mengenai Pendaftaran Tanah tersebut.

Pasal 5 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa "Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional". Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (2) disebutkan bahwa : "Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan".

Lebih lanjut diuraikan dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah ini bahwa :

1. PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri;
2. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri menunjuk PPAT Sementara;
3. Peraturan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Dengan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk meneliti tentang hal ini dan akan lebih jauh membahas tentang

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara, yang penulis tuangkan dalam bentuk tesis dengan judul: *"Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Karanganyar"*

1.2. PERMASALAHAN

1. Mengapa di Kabupaten Karanganyar masih terdapat Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara ?
2. Bagaimanakah peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam proses pendaftaran tanah di Kabupaten Karanganyar ?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Adapun yang menjadi tujuan dengan diadakan penelitian dan penyusunan tesis ini, adalah:

1. Untuk mengetahui keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Kabupaten Karanganyar;
2. Untuk mengetahui dan mengkaji peranan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam proses pendaftaran tanah di Kabupaten Karanganyar.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

1. Kegunaan secara teoritis, bisa bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum agraria;
2. Kegunaan secara praktis, untuk memberi sumbang saran/informasi dan salah satu dasar dalam pelaksanaan tugas kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam kaitannya dengan tugasnya tentang pendaftaran tanah.

1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

Hasil penelitian yang diperoleh setelah dilakukan analisis kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistematika penulisannya sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan yang berisi uraian tentang : Latar belakang permasalahan, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan pustaka yang berisi uraian tentang pendaftaran tanah, tujuan diselenggarakan pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah, obyek pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah yang digunakan, dan tentang tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat akta tanah (PPAT) dan PPAT sementara.

Bab III Metode Penelitian, dalam bab ini dibahas tentang metode pendekatan masalah, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, populasi dan sampel, sumber dan jenis data, instrumen penelitian, berikut teknik analisis data.

Bab IV Bab ini berisikan tentang gambaran umum daerah penelitian, pemaparan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara serta pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT sementara, berikut juga Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT sementara pasca pemberlakuan PP 37 Tahun 1998.

Bab V Bab ini berisikan kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dan disertakan pula saran-saran sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. TINJAUAN UMUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

2.1.1. PENGERTIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, di dalam Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah.

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 memberikan definisi tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk

membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁴

Menurut A.P. Parlindungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai suatu lembaga umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum, artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.⁵

Sedangkan menurut Effendi Perangin menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁶

Namun demikian pengertian yang dibuat oleh Effendi Perangin ini sudah tidak memenuhi realita peraturan

⁴ *Ibid.* hal. 436

⁵ A.P. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung, Mandar Maju, 1989, Bagian I, hal. 131

⁶ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, hal. 3

yang baru, karena fungsi dari PPAT tidak lagi sebagai pejabat yang menggadaikan tanah atau meminjamkan uang lagi, sehingga perlu dibuat pemahaman baru terhadap pengertian tersebut.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor: 37 Tahun 1998, dapat diketahui macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (umum) adalah pejabat umum yang di berikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta

Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Di dalam pelaksanaan tugas-tugas yang keagrariaan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya yang berkaitan tentang pendaftaran tanah.

2.1.2. TUGAS KEWENANGAN DAN KEWAJIBAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 37 Tahun 1998 mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan

dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang dimaksudkan diatas sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dinyatakan:

“untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksudkan Pasal 2 seseorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Untuk PPAT khusus menurut Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dinyatakan:

“PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.”

Sehubungan dengan tugas dan kewenangan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya mempunyai kedudukan sebagai akta otentik.

2.1.3. WILAYAH HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor: 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di tegaskan bahwa:

- (1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten /Kotamadya.
- (2) Daerah kerja PPAT-sementara dan PPAT-khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerinyah yang menjadi dasar penunjukannya.

Dalam Pasal 14, Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ditentukan bahwa formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditetapkan oleh Menteri. Apabila formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk suatu daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah

terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peraturan Menteri yang dimaksud adalah Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten/Kota.

Untuk Kabupaten/Kota yang jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)nya termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara sama atau lebih besar dari formasi PPAT yang ditetapkan, dinyatakan sebagai daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT. Di Kabupaten/Kota yang sudah merupakan daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT, apabila terjadi pengantian Camat maka Camat baru tidak dapat ditunjuk sebagai PPAT.

Dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor: 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor: 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan pada 30 Maret 1999, ditegaskan:

“Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan;
- b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
- c. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertifikat di daerah yang bersangkutan;
- d. Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prignosa mengenai pertumbuhannya;
- e. Jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan.

Dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor: 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor: 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dinyatakan bahwa Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasinya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara dan untuk penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT sementara dilakukan oleh Menteri setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyak bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

2.1.4. TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat dan menerbitkan “akta Peralihan Hak Atas Tanah”, harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat dan menerbitkan “Akta Peralihan Hak Atas Tanah”, harus memperhatikan terlebih dahulu mengenai “Sertifikat Hak Atas Tanah” yang bersangkutan. Untuk hak atas tanah yang telah terdaftar, akan tetapi belum memiliki “Sertifikat Hak Atas Tanah”, maka sebagai pengganti dari “Sertifikat Hak Atas Tanah” yang belum diterbitkan tersebut, adalah “Surat Keterangan Pendaftaran Hak Atas Tanah” yang dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) Kabupaten/Kota setempat, Yang menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki “Sertifikat Hak Atas Tanah”.

Apabila hak atas tanah tersebut sama sekali belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada lurah (Kepala Desa) setempat untuk dibuatkan dan diterbitkan “Surat Keterangan Hak Milik” yang diketahui oleh Camat setempat. Mengenai tanggungjawab

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib bersumpah;
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam "Buku Hak atas Tanah" dan dicantumkan pada "Sertifikat Hak Atas Tanah" yang bersangkutan;
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyelenggarakan suatu "Daftar Akta-Akta" yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang ditentukan dalam;
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan pejabat yang mengawasinya;
5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam setiap bulannya wajib menyampaikan "laporan" yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor

Badan Pertanahan Nasional (Kepala Kantor Pertanahan) Kabupaten/Kota setempat. Kemudian Kepala Badan Pertanahan Nasional (Kepala Kantor Pertanahan) Kabupaten/Kota setempat tersebut melaporkan hasil pengamatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kepala Kantor Wilayah Pertanahan) Propinsi setempat;

Selain itu terdapat pula larangan-larangan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk membuat dan menerbitkan "Akta Peralihan Hak Atas Tanah" belum jelas status haknya. Jadi, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menolak pembuatan dan penerbitan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, apabila hal-hal sebagai berikut (Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997):

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

1. surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan atau
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. Salah satu pihak para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak (yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, dan apabila pihak yang ditunjuk meninggal dunia tidak bisa dialihkan

kepada pihak lain) yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum memperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

2.2. TINJAUAN UMUM TENTANG CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEMENTARA

2.2.1. PENGERTIAN CAMAT

Mengingat luasnya wilayah negara Republik Indonesia dengan jumlah penduduk yang banyak di satu pihak dan tuntutan terlaksananya pembinaan masyarakat diberbagai bidang, maka Menteri Dalam Negeri atas nama Pemerintah Pusat melimpahkan wewenangnya kepada pejabat-pejabat yang ada di daerah/wilayah untuk melakukan pembinaan

masyarakat dalam berbagai bidang. Para pejabat yang dimaksud adalah Kepala wilayah yang merupakan penguasa tunggal di wilayahnya. Mereka merupakan kepanjangan tangan pemerintah pusat dan bukan hasil pilihan rakyat. Salah satu kepala wilayah yang akan dibahas yaitu camat. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia pengertian camat adalah pegawai pamong praja yang mengepalai kecamatan.⁷

2.2.2. DASAR HUKUM CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEMENTARA

Dasar Hukum camat sebagai PPAT adalah Pasal 5 ayat (3) PP No. 37 tahun 1998, yang menyebutkan :

“Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus: camat atau kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT sementara...”

Dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 1998, wewenang mengangkat dan memberhentikan Camat sebagai PPAT

⁷ Peorwodharminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1999, hal 181

sementara dilimpahkan kepada kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

2.2.3. HUBUNGAN HUKUM CAMAT DENGAN PENDAFTARAN TANAH

Di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA No.5 Tahun 1960, disebutkan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Dari Pasal 19 ayat (1) tersebut, diketahui bahwa pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, oleh karena itu pendaftaran tanah harus diselenggarakan di seluruh wilayah Indonesia. Untuk memenuhi kebutuhan kekurangan PPAT, maka suatu kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT, camat yang ada pada kecamatan itu ditunjuk karena jabatannya menjadi PPAT sementara. Sebagai PPAT sementara, camat mempunyai tugas dan kewajiban yang sama dengan PPAT.

2.2.4. KEDUDUKAN HUKUM CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEMENTARA

Di dalam Pasal 66 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan daerah disebutkan bahwa camat

adalah kepala kecamatan yang menerima pelimpahan sebagian kewenangan pemerintahan dari bupati atau walikota. Dalam melaksanakan kewenangannya, camat bertanggungjawab kepada bupati atau walikota.

Selain sebagai seorang kepala kecamatan, camat juga berfungsi sebagai PPAT sementara. Pengertian kedudukan adalah status yaitu keadaan atau tingkatan orang, badan atau negara.⁸ Kedudukan Camat sebagai PPAT sama kedudukannya dengan PPAT/Notaris, tetapi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) hanya berwenang membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya.⁹

2.3. TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Baru untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dalam sejarah pertanahan Indonesia, yang uniform dan berlaku secara nasional, sebagai konsekuensi berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, L.N.

⁸ Poerwo Darminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1999, hal. 260

⁹ Efendi, *Ibid.*, hal 4

1997 Nomor 59, tanggal 8 Juli 1997 dan baru berlaku 8 Oktober 1997 (Pasal 66), sebagai perintah dari Pasal 19 UUPA.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolah, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 (dua) bidang, yaitu:¹⁰

- a. Data fisik mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;
- b. Data yuridis, mengenai haknya: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.

2.3.1. TUJUAN DISELENGGARAKAN PENDAFTARAN TANAH

Pendaftaran tanah menurut PP 24 Tahun 1997 Pasal 3 bertujuan sebagai berikut:¹¹

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2000, hal. 13

¹¹ *Ibid*, hal 458

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar,
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2.3.2. PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH

Pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Maintenance*) Pasal 11.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP 10/61 dan PP 24/97.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:¹²

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis, dan
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

¹² *Ibid.* hal. 472

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan. Pelaksanaannya dilakukan di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilakukan secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Dalam hal pengumpulan dan pengolahan data fisik maka dilakukanlah kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang meliputi :

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, serta digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan, agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.

- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut diupayakan adanya kesepakatan para pihak yang berkepentingan (pasal 17 PP 24 Tahun 1997)
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara, dan dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.
- d. Pembuatan daftar tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah, yang digunakan sebagai

sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut;

- e. Pembuatan surat ukur. Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur.

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, maka dilakukan tahap Pembukuan Hak, yang diatur oleh pasal 30 PP 24 Tahun 1997.

Kemudian dilakukan penerbitan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah.

Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran; daftar tanah; surat ukur; buku tanah dan daftar nama.

Selanjutnya dilakukan penyimpanan daftar umum dan dokumen sesuai pasal 35 PP 24 Tahun 1997.

Dalam hal pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Maintenance*) dilakukan apabila terjadi perubahan pada data

fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan.

2.3.3. OBYEK PENDAFTARAN TANAH

Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 meliputi :

- c. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- d. Tanah hak pengelolaan;
- e. Tanah wakaf;
- f. Hak milik atas satuan rumah susun;
- g. Hak Tanggungan;..
- h. Tanah Negara

2.3.4. SISTEM PENDAFTARAN TANAH YANG DIGUNAKAN

Sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registratin of title*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan menurut PP 10/61. Bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya

pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP 24 tahun 1997.

Menurut Pasal 31 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertifikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

2.3.5. SISTEM PUBLIKASI YANG DIGUNAKAN

Sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP 10 tahun 1961, yaitu Sistem negatif yang mengandung unsur-unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2.3.6. KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIPIKAT.

Sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dimaksudkan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. METODE PENDEKATAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan *pendekatan yuridis-empiris*. Pendekatan yuridis dipergunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan dibidang penguasaan dan pemanfaatan tanah dikaitkan dengan masalah kedudukan dan fungsi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara menurut PP 37 Tahun 1998.

Sedangkan pendekatan *empiris* dipergunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai suatu seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai prilaku masyarakat yang mengejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan yang normatif.¹³

¹³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, 1982. hal. 9

3.2. SPESIFIKASI PENELITIAN

Penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat atau suatu kelompok orang tertentu atau gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih. Biasanya, penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survei.¹⁴ Lebih jauh penelitian ini berusaha untuk menjelaskan postulat-postulat yang diteliti secara lengkap sesuai dengan temuan-temuan di lapangan.

3.3. LOKASI PENELITIAN

Penelitian ini akan dilaksanakan di wilayah Kabupaten Karanganyar.

3.4. POPULASI DAN SAMPLE

Populasi dalam penelitian ini adalah semua Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di wilayah Kabupaten Karanganyar.

Metode penentuan sampel dalam penelitian ini adalah teknik *simple random* sampling, dikatakan simple (sederhana) karena cara pengambilan sampel dari semua anggota populasi dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam anggota populasi

¹⁴ Altherton & Klemmack dalam Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung, Remaja Rosda Karya, 1999, hal. 63

itu. Cara demikian dilakukan bila anggota populasi dianggap homogen.¹⁵ Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah sebanyak 5 (lima) kecamatan, dari 17 (tujuhbelas) Kecamatan yang ada di Kabupaten Karanganyar.

Adapun Kecamatan yang diambil sebagai sampel dari penelitian ini adalah Kecamatan Karanganyar, Kecamatan Jaten, Kecamatan Karangpandan, Kecamatan Matesih dan Kecamatan Ngargoyoso. Selain itu terdapat juga beberapa responden yang lain yaitu: Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, Camat Karanganyar, Camat Jaten, Camat Karangpandan, Camat Matesih dan Camat Ngargoyoso. Serta 1 (satu) orang Notaris di Kabupaten Karanganyar, berikut juga 1 (satu) orang hakim Perdata dan 1 (satu) orang Panitera di Pengadilan Negeri Karanganyar.

3.5. JENIS DAN SUMBER DATA

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian, yaitu dari perilaku masyarakat. Sedangkan data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-

¹⁵ Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung, hal 59

hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.¹⁶

Ronny Hanitijo Soemitro membagi jenis dan sumber data atas data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian hukum terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Bahan hukum primer berupa: norma dasar Pancasila, UUD 1945, Undang-undang, yurisprudensi dan Traktat dan berbagai peraturan perundang-undangan sebagai peraturan organiknya. Bahan hukum sekunder berupa: rancangan peraturan perundang-undangan, buku-buku hasil karya para sarjana dan hasil-hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Dan bahan hukum tertier berupa bibliografi dan indeks komulatif.¹⁷

Dalam penelitian ini yang dijadikan data primer adalah data yang diperoleh dari penelitian lapangan, yaitu bersumber dari hasil wawancara dan observasi dengan responden, yaitu Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar,

¹⁶ Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 12

¹⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op., Cit.* hal. 53

Camat Karanganyar, Camat Jaten, Camat Karangpandan, Camat Matesih dan Camat Ngargoyoso. Serta 1 (satu) orang Notaris di Kabupaten Karanganyar, berikut juga 1 (satu) orang hakim Perdata dan 1 (satu) orang Panitera di Pengadilan Negeri Karanganyar.

Sedangkan data sekunder yang berupa bahan hukum primer, yaitu meliputi :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor: 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah;
3. Peraturan Pemerintah nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor: 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah
5. Keputusan Presiden Nomor: 10 Tahun 2001 Tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan;
6. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Untuk data sekunder yang berupa bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan, yang meliputi:

1. Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan Di Indonesia,
2. Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah,
3. Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional,
4. Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Pembentukan Undang-Undang Pokok Hukum Agraria Isi dan Pelaksanaannya,
5. Pembaharuan Agraria, Reformasi Agraria.

Sedangkan yang menjadi bahan hukum tersier dalam penelitian ini, meliputi: Kamus Besar Bahasa Indonesia.

3.6. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Instrumen penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama adalah peneliti sendiri, sedangkan instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan, catatan lapangan dan rekaman tape recorder.¹⁸

Pengumpulan data lapangan akan dilakukan dengan cara, Wawancara dengan Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kantor

¹⁸ S. Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif*, Bandung, Tarsito, 1992, hal. 9

Pertanahan Kabupaten Karanganyar, Camat Karanganyar, Camat Jaten, Camat Karangpandan, Camat Matesih dan Camat Ngargoyoso. Serta 1 (satu) orang Notaris di Kabupaten Karanganyar, berikut juga 1 (satu) orang hakim Perdata dan 1 (satu) orang Panitera di Pengadilan Negeri Karanganyar, baik secara terstruktur maupun tak struktur. Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan peneliti, sedangkan wawancara tak terstruktur yakni wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan. Materi diharapkan berkembang sesuai dengan jawaban informan dan situasi yang berlangsung.

3.7. TEKNIK PENGECEKAN KEABSAHAN DATA

Dalam mengecek keabsahan atau validitas data menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi menurut S. Nasution adalah bahwa data atau informasi dari satu pihak harus dicek kebenarannya dengan cara memperoleh data itu dari sumber lain, misalnya dari pihak kedua, ketiga dan seterusnya dengan menggunakan metode yang berbeda-beda. Tujuannya ialah membandingkan informasi tentang hal yang sama yang diperoleh

dari berbagai pihak, agar ada jaminan tentang tingkat kepercayaan data. Cara ini juga mencegah bahaya-bahaya subyektif.¹⁹

3.8. ANALISIS DATA

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.²⁰

Pengertian analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukan cara berfikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.

¹⁹ *Ibid*, hal. 10

²⁰ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.* hal. 12

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. HASIL PENELITIAN

4.1.1. GAMBARAN UMUM KABUPATEN KARANGANYAR

Untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang daerah penelitian khususnya Kabupaten Karanganyar perlu diuraikan mengenai keadaan-keadaan yang sebenarnya dari Kabupaten Karanganyar, yang meliputi letak geografis, pembagian daerah administrasi dan keadaan formasi camat /PPATS.

4.1.1.1. LETAK GEOGRAFIS

Daerah Kabupaten Karanganyar merupakan bagian dari wilayah propinsi Jawa Tengah, yang terletak di bagian timur dengan letak geografis $110^{\circ} 40' - 110^{\circ} 70'$ Bujur Timur dan $7^{\circ} 28' - 7^{\circ} 46'$ Bujur Selatan, dengan ketinggian daerah rata-rata 511 m di atas permukaan laut.

Adapun batas-batas wilayah Kabupaten Karanganyar, sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Sragen.
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Magetan dan Ngawi.
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Wonogiri dan Sukoharjo.
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Sragen.

4.1.1.2. PEMBAGIAN DAERAH ADMINISTRATIF.

Daerah Kabupaten Karanganyar terdiri dari 17 (tujuh belas) wilayah Kecamatan dan 177 (seratus tujuh puluh tujuh) wilayah Desa/ Kelurahan.

Tujuh belas (17) wilayah Kecamatan tersebut terdiri dari 12 (duabelas) Kelurahan dan 165 (seratus enam puluh lima) Desa, antara lain:

1. Kecamatan Mojogedang terdiri dari 13 (tigabelas) Desa;

2. Kecamatan Karangpandan terdiri dari 11 (sebelas) Desa;
3. Kecamatan Matesih terdiri dari 9 (sembilan) Desa;
4. Kecamatan Tawangmangu terdiri dari 7 (tujuh) Desa dan 3 (tiga) Kelurahan;
5. Kecamatan Ngargoyoso terdiri dari 9 (sembilan) Desa;
6. Kecamatan Jenawi terdiri dari 10 (sepuluh) Desa;
7. Kecamatan Kerjo terdiri dari 9 (sembilan) Desa;
8. Kecamatan Karanganyar terdiri dari 12 (duabelas) Kelurahan;
9. Kecamatan Tasikmadu terdiri dari 10 (sepuluh) Desa;
10. Kecamatan Jaten terdiri dari 8 (delapan) Desa;
11. Kecamatan Kebakkramat terdiri dari 10 (sepuluh) Desa;
12. Kecamatan Jumapolo terdiri dari 12 (duabelas) Desa;

13. Kecamatan Jumanthono terdiri dari 11(sebelas)

Desa;

14. Kecamatan Jatipuro terdiri dari 10 (sepuluh)

Desa;

15. Kecamatan Jatiyoso terdiri dari 9 (sembilan)

Desa;

16. Kecamatan Colomodu terdiri dari 11 (sebelas)

Desa;

17. Kecamatan Gondang rejo terdiri dari 13

(tigabelas) Desa.

4.1.1.3. KONDISI DAN POTENSI SUMBER DAYA MANUSIA

a. Jumlah Penduduk

Masalah kependudukan di Indonesia merupakan suatu masalah nasional, karena pertambahan penduduk setiap tahun semakin bertambah namun sumber daya alam tidak bertambah. Di Kabupaten Karanganyar berdasarkan data statistik yang penulis peroleh maka pertambahan penduduk setiap tahun terus meningkat, sehingga pada akhir tahun 2001 jumlah penduduk mencapai

804.031 jiwa, terdiri dari penduduk laki-laki 397.906 jiwa dan penduduk perempuan sebanyak 406.125 jiwa. Jumlah kepala keluarga sebesar 190.826 kepala keluarga. Oleh karena luas wilayah Kabupaten Karanganyar adalah 77.378,6374 (773,78 km²) dengan jumlah penduduk sekitar 804.031 jiwa, maka kepadatan penduduk tiap kilometer persegi adalah 1.039 orang, dengan pertumbuhan penduduk sekitar 1,32% setiap tahun.

Tabel 4.1.: Banyaknya Keluarga dan Penduduk dirinci menurut Jenis Kelamin dan Kecamatan Di Kabupaten Karanganyar Tahun 2001

NO	Kecamatan	Jumlah Keluarga	Jumlah penduduk		
			Laki-laki	Peremp	Jumlah
1.	Jatipura	9.728	18.476	18.572	37.048
2.	Jatiyoso	7.953	19.725	19.366	39.091
3.	Jumapolo	12.524	22.754	22.755	45.509
4.	Jumantono	11.192	22.803	23.287	46.090
5.	Matesih	9.101	21.640	22.099	43.739
6.	Tawangmangu	10.094	21.278	22.186	43.464
7.	Ngargoyoso	7.706	16.422	16.864	33.286
8.	Karangpandan	8.694	19.642	20.326	39.968
9.	Karanganyar	18.661	33.674	35.548	69.222
10.	Tasikmadu	12.696	25.910	26.572	52.482
11.	Jaten	16.306	32.206	33.030	65.236
12.	Colomadu	12.743	25.132	25.147	50.279
13.	Gondangrejo	12.488	30.445	30.389	60.834
14.	Kebakkramat	13.228	27.106	27.702	54.808
15.	Mojogedang	13.403	29.874	30.155	60.029
16.	Kerjo	8.203	17.639	18.601	36.240
17.	Jenawi	6.106	13.180	13.526	26.706
	Jumlah Th. 2001	190.826	397.906	406.125	804.031
	Jumlah Th. 2000	184.839	392.621	400.954	793.575
	Jumlah Th. 1999	179.275	387.855	396.180	780.035
	Jumlah Th. 1998	174.562	383.090	391.709	774.799
	Jumlah Th. 1997	169.360	379.224	387.997	767.221

Sumber data: Kabupaten Karanganyar dalam angka tahun 2001

Tabel 4.2. : Luas Wilayah, Distribusi, Kepadatan dan Pertumbuhan Penduduk dirinci menurut Kecamatan Di Kabupaten Karanganyar Tahun 2001

NO	Kecamatan.	Luas Wilayah (Km ²)	Distribusi Penduduk	Kepadatan Penduduk	Pertumb. Penduduk	Rata ² Jiwa/ Keluarga
1	Jatipura	40,36	4,61	918	0,65	3,81
2	Jatiyoso	67,16	4,86	582	0,81	4,92
3	Jumapolo	55,67	5,66	817	0,54	3,63
4	Jumantono	53,55	5,73	861	1,15	4,12
5	Matesih	26,27	5,44	1.665	1,06	4,81
6	Tawangmangu	70,03	5,41	621	0,93	4,31
7	Ngargoyoso	65,34	4,14	509	0,71	4,32
8	Karangpandan	34,11	4,97	1.172	0,51	4,60
9	Karanganyar	43,03	8,61	1.609	3,74	3,71
10	Tasikmadu	27,60	6,53	1.902	1,34	4,13
11	Jaten	25,55	8,11	2.553	2,91	4,00
12	Colomadu	15,64	6,25	3.215	1,63	3,95
13	Gondangrejo	56,80	7,57	1.071	0,97	4,87
14	Kebakkramat	36,46	6,82	1.503	1,31	4,14
15	Mojoagedang	53,31	7,47	1.126	0,39	4,48
16	Kerjo	46,82	4,51	774	0,56	4,42

17	Jenawi	56,08	3,32	476	1,05	4,37
	Jumlah Th. 2001	773,78	100,00	1.039	1,32	4,21
	Jumlah Th. 2000	773,78	100,00	1.026	1,22	4,29
	Jumlah Th. 1999	773,78	100,00	1.011	1,19	4,36
	Jumlah Th. 1998	773,78	100,00	1.001	0,99	4,44
	Jumlah Th. 1997	773,78	100,00	992	0,87	4,53

Sumber data: Kabupaten Karanganyar dalam angka tahun 2001

UPT-PUSTAK-UNDIP

Tabel 4.3. Penduduk 10 Tahun ke atas menurut Mata Pencarian dan Kecamatan Di Kabupaten Karanganyar Tahun 2001

NO	Kecamatan	Pelani Sendiri	Buruh Tani	Pengusaha	Buruh Industri	Buruh Bangunan	Pedagang	Pengangkutan	PNS/ TNI/ Polri	Pensiunan	Lain-lain	Jumlah
1	Jatipura	1.338	2.175	35	301	1.243	3.601	32	542	151	12.838	31.256
2	Jatiyoso	6.915	6.190	595	276	988	3.043	250	526	127	13.684	32.594
3	Jumapolo	8.888	4.130	52	296	922	2.263	132	506	196	20.672	38.057
4	Jumantono	9.778	4.497	--	2.051	1.923	1.188	--	424	125	18.487	38.473
5	Matesih	6.490	8.356	574	2.092	2.348	2.470	196	1.004	384	12.630	36.544
6	Tawangmangu	11.515	5.444	85	862	1.675	3.180	324	738	365	12.051	36.239
7	Ngaroyoso	9.336	10.520	31	1.676	1.559	2.603	484	390	163	1.010	27.772
8	Karangpandan	4.250	7.815	304	3.825	3.150	620	216	773	379	12.422	33.754
9	Karanganyar	9.183	8.440	229	18.559	2.988	2.931	410	2.589	919	11.629	57.877
10	Tasikmadu	5.212	8.411	57	14.252	2.765	1.786	79	1.920	488	8.557	43.527
11	Jaten	2.304	3.558	991	14.938	3.357	865	787	3.123	1.722	22.392	54.037
12	Colomadu	1.670	1.682	352	4.420	3.125	1.305	356	2.815	1.324	24.280	41.329
13	Gondangrejo	7.650	5.725	736	7.841	5.712	932	535	428	1.180	18.963	49.702
14	Kebakkramat	5.591	6.507	1.249	10.972	2.906	830	133	898	292	16.064	45.442
15	Mojogedang	10.480	14.819	563	5.321	5.371	4.000	3.015	887	299	4.358	49.113

16	Keijo	7.185	4.813	176	2.479	3.225	943	319	1.015	265	9.886	30.306
17	Jenawi	6.149	3.045	291	1.278	1.463	863	71	383	109	8.333	21.985
	Jumlah Th. 2001	122.934	106.127	6.320	91.439	44.720	33.423	7.339	18.961	8.488	228.255	668.006
	Jumlah Th. 2000	97.105	98.363	6.441	55.693	37.704	30.709	4.452	18.178	7.611	229.748	586.004
	Jumlah Th. 1999	95.370	97.080	6.380	53.136	37.276	30.521	4.291	18.417	7.768	228.709	578.948
	Jumlah Th. 1998	93.951	96.182	7.619	50.592	37.309	30.390	4.038	18.494	7.907	227.877	574.359
	Jumlah Th. 1997	93.598	96.373	8.624	54.891	41.998	25.666	3.592	18.466	7.736	220.708	571.652

Sumber Data: Kabupaten Karanganyar Dalam Angka Tahun 2001

Tabel 4.4: Penduduk 5 Tahun ke atas menurut Pendidikan Tertinggi yang Ditamatkan dan Kecamatan di Kabupaten Karanganyar Tahun 2001

NO	Kecamatan	Tamat Akad/ PT	Tamat SLTA	Tamat SLTP	Tamat SD	Tidak Tamat SD	Belum Tamat SD	Tidak/ Belum Pernah Sekolah	Jumlah
1	Jatipura	588	3.677	4.074	14.797	732	4.802	5.709	34.349
2	Jatiyoso	148	1.865	3.150	18.564	2.259	4.241	5.824	36.051
3	Jumapolo	362	2.926	6.996	18.216	3.600	4.953	4.945	41.998
4	Jumantono	415	2.513	5.674	19.753	3.796	4.855	5.385	42.391
5	Matesih	854	4.674	6.783	17.857	1.352	4.181	4.464	40.165
6	Tawangmangu	206	2.486	3.932	19.608	3.932	4.761	4.951	39.876
7	Ngargoyoso	245	2.276	3.893	14.400	1.225	3.365	5.181	30.585
8	Karangpandan	155	4.285	7.360	14.685	1.925	4.830	3.672	36.912
9	Karanganyar	2.635	10.328	13.697	22.029	2.400	8.483	4.069	63.641
10	Tasikmadu	1.270	7.699	10.523	15.639	2.843	5.372	4.654	48.000
11	Jaten	3.674	14.053	12.494	15.506	3.124	8.687	2.143	59.681
12	Colomadu	3.044	7.191	9.806	11.320	6.340	4.510	3.665	45.876
13	Gondangrejo	376	6.092	9.272	18.266	6.682	8.347	5.893	55.738

14	Kebakkramat	740	6.579	8.093	16.844	5.570	7.688	4.590	50.104
15	Mojoagedang	458	4.404	8.701	20.368	11.150	6.832	2.750	54.663
16	Kerjo	323	2.859	5.387	14.152	2.264	4.908	3.407	33.300
17	Jenawi	279	1.431	3.632	12.899	1.237	2.846	2.015	24.339
	Jumlah Th. 2001	15.742	86.148	123.467	284.903	60.431	93.661	73.319	737.671
	Jumlah Th. 2000	13.725	77.454	113.040	289.070	34.166	102.780	51.279	681.514
	Jumlah Th. 1999	12.861	74.182	108.568	285.107	35.404	103.189	54.093	673.404
	Jumlah Th. 1998	12.006	70.986	104.112	281.827	36.548	103.588	56.876	665.943
	Jumlah Th. 1997	11.158	67.314	101.187	280.647	38.735	105.803	54.364	659.208

4.1.2. KEBERADAAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEMENTARA DI KABUPATEN KARANGANYAR

Menurut hasil penelitian di lapangan kewajiban Camat sebagai PPAT sementara adalah sama dengan PPAT/Notaris. Dengan diangkatnya Camat Sebagai PPAT Sementara maka kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT sementara adalah sejajar dengan kedudukan dan fungsi PPAT/Notaris. Dalam menjalankan tugas dan pekerjaannya kewajiban PPAT/Notaris dan kewajiban Camat/PPAT sementara tetap dilaksanakan menurut ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor: 4 tahun 1999 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.²¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah Tanah Sementara (PPATS) di Kabupaten Karanganyar bisa dilihat dari jumlah Kecamatan di Kabupaten di Karanganyar yaitu berjumlah 17 (tujuhbelas) Kecamatan. Dimana Formasi untuk PPAT berjumlah 62 (enampuluh dua) PPAT, untuk PPAT Notaris

²¹ Wawancara Dengan Wahyu Nugroho , selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Karanganyar tanggal 5 Nopember 2003

berjumlah 34 (tigapuluh empat) PPAT/Notaris jadi masih kekurangan formasi adalah 11 (sebelas) PPAT.²²

Berkaitan dengan keberadaan Camat sebagai PPATS di Kabupaten Karanganyar dapat dikemukakan berbagai alasan, menurut Djaidi hal ini berkaitan dengan status tanah yang ada di wilayah Kabupaten Karanganyar masih banyak yang belum sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam UUPA.²³

Status tanah di wilayah Kabupaten Karanganyar kebanyakan masih merupakan bekas tanah Pura Mangkunegaran yang dituangkan dalam “pranatan Palemahan” Nomor 9 Tahun 1931, yang isinya antara lain:

Bahwa pengaturan tanah dilakukan oleh raja dan pelaksanaannya dilakukan oleh pemerintahan desa, dan pemerintahan desa membukukan dalam buku C desa lalu diberikan penetapan pajak berupa letter D.

Tanah-tanah tersebut termasuk *sanggar* yaitu rakyat hanya berhak *hanggadhuh run temurun* dengan tugas *songgo gawe* dan bayar pajak. Syarat nggadhuh adalah sudah dewasa (sudah sunat). Apabila yang nggadhuh mati dan tidak punya keturunan maka tanah diserahkan ke kerajaan

²² Wawancara Dengan Heru Sularko, selaku Camat Karanganyar tanggal 14 Oktober 2003

²³ Wawancara Dengan Djaidi, selaku Camat Matesih tanggal 10 Nopember 2003

(diwakili mbah ronggo), lalu dirapatkan dengan rakyat yang membahas siapa yang pantas menerimanya setelah ditentukan (sesuai dengan syarat-syarat) maka diserahkan kepada yang berhak nggadhuh tanah tersebut. Setelah itu Camat menguatkan penggadhuhan tanah tersebut kemudian Wedana mengesahkannya dan Bupati Pangreh Projo menetapkannya. Buku C yang lalu dicoret dan diberi tulisan tinta merah bahwa tanah tersebut sudah dialihkan pada pemilik baru dengan C Nomor..... (nomor baru).

Dengan lahirnya UUPA maka semua hak-hak adat bisa dikonversi, menurut SE/SK Menteri Agr No. 272/61; buku tanah mangkunegaran dapat dikonversi menjadi hak milik, namun pelaksanaannya belum tuntas keseluruhannya, masih banyak penyelewengan-penyelewengan dengan mengubah buku C secara sepihak. Hal inilah yang menjadi dasar bahwa masih relevan keberadaan dari Camat sebagai PPATS di wilayah Kabupaten Karanganyar.²⁴

Pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT sementara sudah diatur di dalam undang-undang tetapi di dalam kenyataannya banyak terjadi penyimpangan karena

²⁴ *Loc.Cit.*

berbagai alasan baik itu yang dilakukan dengan sengaja maupun tidak.

4.1.2.1. PEMBUATAN AKTA

Dalam hal pembuatan akta, berdasarkan penelitian terhadap 5 (lima) responden Camat, didapatkan dalam pembuatan akta tanah seluruh responden pernah melakukan penyimpangan. Pada umumnya penyimpangan dalam pembuatan akta tanah yang dilakukan yaitu dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang dilarang dilakukan oleh suami kepada istri atau sebaliknya (Pasal 1467 KUH Perdata) serta dalam hal akta tanah yang ditanda tangani sebelum pemohon menyerahkan bukti pembayaran pajak (Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 21 tahun 1997 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan).

Hasil penelitian di lapangan menunjukan sanksi terhadap penyimpangan ini belum pernah diterapkan. Adapun alasan belum diterapkan sanksi tersebut karena adanya pertimbangan sanksi tersebut terlalu berat sehingga kantor pertanahan segan untuk menerapkan. Pihak kantor pertanahan

hanya memberikan teguran terhadap penyimpangan tersebut.²⁵

4.1.2.2. BUKU DAFTAR AKTA PPAT

Dalam pengisian buku daftar akta, ke 5 (lima) responden Camat tersebut tidak melaksanakan seperti ketentuan Pasal 19 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor: 4 tahun 1999 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ke 5(lima) responden Camat sering tidak mengisi buku daftar akta untuk setiap hari, bahkan ada 2 (dua) responden yang tidak pernah membuat buku daftar akta selama 6 bulan.

Adapun alasan dari ke 2 (dua) responden Camat tersebut adalah bahwa permohonan pembuatan akta tanah jarang terjadi setiap hari, kadang-kadang dalam satu bulan hanya ada 2 (dua) permohonan pembuatan akta sehingga mereka lupa dengan tugas membuat buku daftar akta PPAT.

²⁵ Wawancara Dengan Wahab, selaku Kasie Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar tanggal 14 Oktober 2003

Alasan dari ke 2 (dua) responden Camat yang tidak mengisi buku daftar akta tanah secara rutin karena permohonan pembuatan akta sangat jarang. Sanksi terhadap pelanggaran ini tidak diatur secara tegas dalam undang-undang.²⁶

4.1.2.3. LAPORAN BULANAN PPAT

Dari hasil penelitian lapangan untuk laporan bulanan PPAT sementara ditemukan pada 2 (dua) PPAT sementara, tidak dilakukan setiap bulan.

Alasan para responden yaitu tidak ada transaksi pembuatan akta dalam satu bulan sehingga tidak perlu melapor.²⁷

Dari penelitian di Pengadilan Negeri Kabupaten Karanganyar ditemukan adanya Camat/PPATS dan Notaris/PPAT yang dijadikan saksi-saksi dalam persidangan-persidangan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya.²⁸

²⁶ Wawancara Dengan Larmanto selaku Camat Jaten tanggal 3 Oktober 2003 dan Djoko Narimo selaku Camat Ngargoyoso tanggal 18 November 2003

²⁷ Wawancara Dengan Djaidi, selaku Camat Matesih tanggal 10 Nopember 2003

²⁸ Wawancara Dengan Unggul, selaku Hakim Perdata pada Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 6 Oktober 2003

L A M P I R A N

Menurut Sudiyono sejauh ini belum ada Camat/PPATS dan Notaris/PPAT yang dijadikan terdakwa dalam persidangan.²⁹

4.1.3. PERANAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEMENTARA DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN KARANGANYAR

Menurut hasil penelitian dilapangan dapat diuraikan sebagai berikut Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara masih dibutuhkan masyarakat desa karena alasan:

1. Lokasi kantor Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara yang dekat dengan perkampungan;
2. Lebih mengenal masyarakat desa;
3. Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara secara struktural lebih berpeluang menguasai daerah kecamatan melalui Kepala-Kepala Desa dan atau Lurah yang merupakan bawahannya.

²⁹ Wawancara Dengan Sudiyono , selaku Panitera Perdata pada Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 8 Oktober 2003

Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai PPAT sementara, menurut Wahab, Camat cenderung menyerahkan kepada staf Camat yang membantunya, padahal seperti diketahui, staf Camat pada umumnya tidak pernah mendapat pelatihan tentang PPAT karena yang diberikan pelatihan adalah Camat.³⁰

Akibat dari pengetahuan yang terbatas dan kecenderungan menyerahkan tugas PPAT kepada stafnya maka hasil pekerjaan sebagai PPAT sementara cenderung menyimpang dari peraturan terutama dalam pelaksanaan kewajiban PPAT.

4.2. PEMBAHASAN

4.2.1. KEBERADAAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEMENTARA DI KABUPATEN KARANGANYAR

Berkaitan dengan keberadaan Camat sebagai PPATS di Kabupaten Karanganyar yang masih relevan dengan alasan yang berkaitan dengan status tanah yang ada di wilayah Kabupaten Karanganyar yang masih banyak belum sesuai dengan ketentuan dalam UUPA, penulis setuju sebab menurut penulis Camat/PPATS lebih menguasai

³⁰ Wawancara Dengan Wahab, selaku Kasie Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar tanggal 14 Oktober 2003

wilayah kerjanya dalam arti wilayah Kabupaten Karanganyar dengan alasan bahwa camat memiliki bawahan yaitu para kepala desa dan kepala kelurahan sehingga dapat menjadi tangan panjang dari camat dalam menjalankan fungsi ke-PPAT-annya.

Pada dasarnya kewajiban Camat sebagai PPAT sementara adalah sama dengan PPAT tetap. Hal ini disebabkan karena dengan diangkatnya Camat Sebagai PPAT Sementara maka kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT sementara adalah sama dengan kedudukan dan fungsi PPAT tetap. Kewajiban PPAT tetap dan kewajiban Camat sebagai PPAT sementara harus dilakukan menurut ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor: 4 tahun 1999.

Pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT sementara sudah diatur di dalam undang-undang tetapi di dalam kenyataannya dapat terjadi penyimpangan karena berbagai alasan baik itu yang dilakukan dengan sengaja maupun tidak. Dari data yang diperoleh di lapangan menunjukan banyaknya penyimpangan yang dilakukan penyimpangan tersebut, maka akan memudahkan para Camat yang

berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT Sementara untuk berbuat menyimpang dari peraturan.

4.2.1.1. PEMBUATAN AKTA

Penyimpangan dalam pembuatan akta tanah yang dilakukan yaitu dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang dilarang dilakukan oleh suami kepada istri atau sebaliknya, serta dalam hal akta tanah yang ditanda tangani sebelum pemohon menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pada umumnya penyimpangan ini terjadi karena tidak adanya pengetahuan dari responden Camat tentang mengenai larangan jual beli antara suami istri yang masih terikat dalam perkawinan serta ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 21 tahun 1997 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang mengatur larangan penanda tanganan akta sebelum pemohon menyerahkan bukti pembayaran pajak. Akibat hukum penyimpangan larangan membuat akta jual beli antara suami istri tidak diatur dalam undang-undang, hanya saja dari penafsiran adanya kata dilarang dalam Pasal 1647 KUH Perdata, menyebabkan akta yang dibuat menjadi batal demi

hukum, sedangkan akibat hukum terhadap penyimpangan penanda tangan akta sebelum pemohon menyerahkan bukti pembayaran pajak hanya berakibat terhadap pejabat yang menandatangani akta tersebut yaitu berupa sanksi administratif. Sanksi administratif tersebut berupa denda sebesar Rp. 5.000.000,- (limajuta rupiah) seperti ketentuan dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 21 tahun 1997, sedangkan terhadap akta yang dibuat tetap mempunyai kekuatan hukum. Menurut hemat penulis, terhadap penyimpangan larangan pembuatan akta jual beli antara suami istri seharusnya dikenakan sanksi pejabat yang diatur secara tegas di dalam undang-undang sehingga PPAT sementara tidak melakukan penyimpangan yang memberikan kesan meremehkan dengan alasan tidak tahu peraturan. demikian juga terhadap larangan penanda tangan akta sebelum bayar pajak, seharusnya pihak yang berwenang menerapkan sanksi tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan mengesampingkan kebiasaan di dalam masyarakat.

Sanksi terhadap penyimpangan ini belum pernah diterapkan, hal ini dengan alasan karena adanya pertimbangan sanksi tersebut terlalu berat sehingga kantor pertanahan segan untuk menerapkan. Pihak kantor pertanahan hanya memberikan teguran terhadap penyimpangan tersebut. Akibat dari penyimpangan pembuatan akta dapat mengganggu kelancaran dalam pendaftaran tanah di kantor pertanahan dan pengawasan dari kantor perpajakan.

4.2.1.2. BUKU DAFTAR AKTA PPAT

Dalam pembuatan buku daftar akta, ke 5 (lima) responden Camat tersebut tidak melaksanakan seperti ketentuan Pasal 19 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor: 4 tahun 1999. Ke 5 (lima) responden Camat sering tidak mengisi buku daftar akta setiap hari, bahkan ada dua responden yang tidak pernah membuat buku daftar akta selama 6 bulan. Adapun alasan dari ke 2 (dua) responden Camat tersebut adalah bahwa permohonan pembuatan akta tanah jarang terjadi setiap hari, kadang-kadang dalam satu bulan hanya

ada 2 (dua) permohonan pembuatan akta sehingga mereka lupa dengan tugas membuat buku daftar akta PPAT. Alasan dari ke 2 (dua) responden Camat yang tidak mengisi buku daftar akta tanah secara rutin karena permohonan pembuatan akta sangat jarang.

Sanksi terhadap kewajiban mengisi buku daftar tidak diatur secara tegas dalam undang-undang. Akan tetapi sanksi terhadap penyimpangan tersebut dapat disimpulkan sebagai pelanggaran ringan terhadap kewajiban PPAT dengan sanksi diberhentikan dengan hormat sesuai Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor: 37 tahun 1998. Sanksi terhadap penyimpangan ini belum pernah diterapkan dalam praktek, adapun alasan dari kantor pertanahan yaitu bahwa sanksi tersebut terlalu berat sehingga hanya diberi teguran saja.

Akibat hukum dari tidak mengisi buku daftar akta, tidak mempengaruhi kepastian hukum akta yang dibuat PPAT Sementara dan jabatan sebagai PPAT, hanya saja apabila PPAT tidak membuat buku daftar akta atau tidak mengisi buku daftar akta setiap hari maka sulit untuk mengetahui

hal-hal yang berkaitan dengan pembuatan akta (seperti jual beli, hibah atau warisan) termasuk mengenai surat-surat yang berkaitan. Akibatnya akan menghambat pengawasan yang dilakukan kantor pertanahan.

Kesimpulan yang dapat diperoleh yaitu bahwa seharusnya untuk penyimpangan dalam pengisian buku daftar akta dikenakan akibat hukum yang diatur secara tegas dan sanksi yang diterapkan secara tegas. Dengan tidak adanya akibat hukum dan tidak diterapkannya sanksi secara tegas akan menimbulkan penyimpangan dalam mengisi buku akta secara terus menerus sehingga hal ini akan menimbulkan ketidakterlibatan Camat yang berkedudukan dan berfungsi sebagai PPATS dalam melaksanakan kewajiban PPAT.

4.2.1.3. LAPORAN BULANAN PPAT

Dari hasil penelitian laporan bulanan PPAT yang ditemukan pada 2 (dua) PPAT sementara, untuk kurun waktu tahun 1996-1997 tidak dilakukan setiap bulan. Alasan para responden yaitu tidak ada transaksi pembuatan akta dalam satu bulan sehingga tidak perlu melapor. Adapun pada kurun waktu tersebut, belum ada peraturan tentang saksi terhadap penyimpangan kewajiban melapor. Hanya saja apabila tidak membuat laporan bulanan, kantor pertanahan akan mengalami kesulitan dalam mengontrol kinerja PPAT. Pada kurun waktu tahun 1998 – 2003, laporan bulanan PPAT sementara mulai rutin dilakukan setiap bulan.

Sebagaimana diketahui bahwa dengan diangkatnya Camat sebagai PPAT sementara, maka menurut Muhamad Indrayanto, pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT sementara adalah sama dengan kewajiban PPAT pada umumnya.³¹ Hal ini dapat

³¹ Wawancara Dengan Muhamad Indrayanto, selaku Camat Karangpandan tanggal 3 Desember 2003

dimaklumi sebab pengangkatan Camat sebagai PPAT sementara adalah untuk melayani pembuatan akta tanah pada daerah yang belum cukup formasi PPAT-nya, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor: 37 tahun 1998. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pengangkatan Camat sebagai PPAT sementara tersebut mengakibatkan tanggung jawab Camat dalam kedudukan dan fungsi tersebut sama dengan PPAT pada umumnya.

Fakta dilapangan menunjukan bahwa pemenuhan ketentuan Undang-Undang sebagai syarat pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT sementara tidaklah mudah tetapi sering menyimpang karena hambatan sebagai berikut:

1. Penerapan Sanksi

Sebagaimana diketahui bahwa dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 37 tahun 1998 telah ditentukan bahwa sanksi bagi PPAT yang melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dapat diberhentikan dengan hormat. Di dalam Pasal 10 ayat (1) tidak disebutkan dengan tegas apa saja larangan atau kewajiban yang termasuk dalam pelanggaran ringan, namun apabila diperhatikan ketentuan yang mengatur mengenai larangan dalam

Pasal 1467 KUH Perdata dan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 21 tahun 1997 serta kewajiban PPAT dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor: 4 Tahun 1999, maka dapat ditafsirkan bahwa penyimpangan terhadap larangan dan kewajiban yang diatur dalam KUH Perdata, Undang-undang Nomor: 21 tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor: 4 tahun 1999, dikenakan sanksi Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 37 tahun 1998.

Terhadap ketentuan sanksi ini, dari ke 2 (dua) responden Camat yang diangkat sebagai PPAT sementara, ketika ditanya apakah sanksi dalam undang-undang tersebut turut dipertimbangkan pada saat mereka melakukan penyimpangan kewajiban PPAT, pada umumnya menjawab tidak karena dianggap sebagai ancaman secara tertulis saja. Bagi responden pejabat kantor pertanahan, ketika diajukan pertanyaan mengapa sanksi dalam PP Nomor: 37 tahun 1998 tidak pernah diterapkan didapatkan jawaban bahwa sanksi di dalam Pasal 10 PP tersebut dianggap terlalu berat sehingga pihak kantor pertanahan segan untuk menerapkan dan apabila terjadi penyimpangan hanya diberi teguran saja.

Menurut hemat penulis, adanya keseganan pihak kantor pertanahan untuk menerapkan sanksi terhadap setiap penyimpangan kewajiban PPAT oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara dikarenakan adanya kesepakatan tidak tertulis antara kantor pertanahan dengan Camat sebagai PPAT Sementara yaitu untuk setiap transaksi pembuatan akta tanah yang dilakukan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara, maka Camat PPAT sementara tersebut dengan sukarela menyetor sejumlah uang kepada kantor pertanahan setempat. Hal ini seperti keterangan yang diberikan oleh salah satu responden staf Camat, bahwa ada kesepakatan tidak tertulis dengan kantor pertanahan untuk membayar Rp. 75.000,- setiap transaksi kepada kantor pertanahan.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa ketentuan mengenai sanksi terhadap pelanggaran ringan kewajiban PPAT sementara tersebut diatas belum dilaksanakan sebagaimana mestinya atau belum sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini menunjukan bahwa dengan masih tetap dipertahankannya kebiasaan-kebiasaan dalam masyarakat yang merasa segan dalam menerapkan sanksi sesuai peraturan dikarenakan adanya

kesepakatan tersebut diatas, maka hal ini telah menyimpang dari maksud dan tujuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor: 37 tahun 1998. Seharusnya kesepakatan tersebut tidak boleh ada, karena dengan adanya kesepakatan tersebut telah membuka peluang penyimpangan penerapan sanksi. Apalagi kesepakatan tersebut bertolak belakang dengan keterangan kepala seksi peralihan hak atas tanah kantor pertanahan Karanganyar, bahwa kantor pertanahan tidak memungut biaya untuk setiap pendaftaran tanah penulis berpendapat dengan adanya hal tersebut diatas, maka perlu diambil tindakan tegas terhadap kesepakatan tersebut seperti sanksi yang tegas terhadap aparat kantor pertanahan dan PPAT Sementara apabila melakukan penyimpangan dalam penerapan sanksi maupun kewajiban.

4.2.2. PERANAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEMENTARA DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN KARANGANYAR

Sejalan dengan perkembangan dan tuntutan kebutuhan kehidupan masyarakat sebagai akibat meningkatnya kegiatan pembangunan, penambahan pendudukan dengan berbagai

kegiatan dan aktivitasnya, tingkat pendidikan masyarakat yang semakin meningkat, perkembangan ilmu dan teknologi serta komunikasi, mengharuskan aparat Pemerintah disemua tingkatan, khususnya di lingkungan jajaran departemen dalam negeri untuk meningkatkan fungsi dan perannya sebagai Pamong Praja/pengayom masyarakat. Oleh karenanya peningkatan mutu pelayanan, kemampuan dan pemahaman tugas dan kewajibannya, serta kesungguhan di dalam mendudukkan citra dan wibawa aparat, termasuk menegakan disiplin dan tertib dalam pelaksanaan peraturan perundangan yang mendasari tugas dan kewenangannya perlu dimantapkan dan ditingkatkan.

Dalam kaitannya dengan tugas Camat sebagai Kepala Wilayah, perlu terlebih dahulu dipahami bahwa inti yang mendasari fungsi pokok seorang kepala wilayah di dalam melaksanakan tugas pemerintahan umum, ada 2 (dua) hal yang penting dan patut dipahami/dimengerti, yaitu pertama kali kaitannya dengan *pengaturan dan pengurusan penduduk (manusia)* dan kedua *kaitannya dengan pengurusan tanah (lahan)* bagi kegiatan kehidupan penduduk (manusia).

Dua hal itulah yang menjadi pokok dasar mengapa kepala wilayah khususnya dan umumnya departemen dalam negeri, ikut bertanggung jawab dalam melaksanakan pembinaan pertanahan.

Oleh karenanya apapun dan siapapun yang berpandangan bahwa masalah pembinaan pertanahan harus ditangani oleh suatu Badan, Lembaga ataupun Departemen tersendiri, namun tanggung jawab dan kewajiban dalam pembinaan pertanahan tidak akan dan mungkin dilepaskan dan ataupun dihindari oleh seorang kepala wilayah, utamanya Camat. Sudah barang tentu sesuatu dengan fungsinya, titik berat tanggung jawabnya mencakup bidang pembinaan umum, koordinasi, pengawasan dan pengendalian penggunaan tanah sesuai dengan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya tentang fungsi dan peran Camat sebagai Kepala Wilayah di bidang pertanahan dan PPATS cukup berat tanggungjawabnya, oleh karena itu dalam pelaksanaan fungsi dan peranannya tersebut harus dilakukan dengan baik dan benar, terutama dalam penanganan dan pembinaan terhadap permasalahan yang belum timbul dan atau timbul kepermukaan mengenai pertanahan di wilayah kerjanya. Dalam posisi dan kedudukan sebagai pengayom, pamong dan penyuluh masyarakat. Camat wajib memahami dan melaksanakan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Disadari, bahwa godaan dan rangsangan untuk memperoleh keuntungan materiil dalam penanganan masalah tanah cukup berat dihadapi seorang Camat, baik dalam

fungsinya sebagai Kepala Wilayah di bidang pertanahan maupun PPATS, namun demikian tidak berarti menutup/mengurangi kemungkinan hak Camat sebagai PPATS untuk menerima penghasilan dari perbuatan hukum yang dilakukan sebagai PPATS, maupun sebagai anggota Panitia Pembebasan Tanah.

Tidaklah berlebihan bahwa telah menggejala opini warga masyarakat (utamanya di perkotaan dan Daerah-daerah tertentu) yang menganggap bahwa mengurus masalah tanah melalui Camat/PPAT, birokrasi dan alurnya terlalu rumit, biaya tinggi, lambat, dan pelayanan yang birokratis serta prosesnya cukup memakan waktu lama. Keadaan inilah yang menyebabkan citra camat sebagai PPAT kurang populer di sebagian kalangan warga masyarakat penerima jasa. Pandangan dan asumsi tersebut berkembang, karena pertama, untuk menemui Camat/PPAT sulit dan birokratis; kedua, sering terjadi timbulnya sengketa tanah akibat tidak cermatnya Camat/PPAT dalam melakukan perbuatan hukum pemindahan/peralihan hak dan lain sebagainya; ketiga, rumit dan banyaknya persyaratan, prosedur yang ditempuh; keempat, biaya pengurusan cukup tinggi dan proses penyelesaiannya lama. Kenyataan ini harus diakui dan dijadikan bahan mawas diri guna memperbaiki dan memicu citra Camat/PPAT yang melaksanakan tugas secara baik dan benar dalam prosedur, proses dan penyelesaian tugas ke-PPAT-an.

Secara yuridis, fungsi Camat/PPAT dan Notaris/PPAT adalah sama sebagai pejabat pembuat akat tanah berdasarkan permintaan dan keterangan dari penghadap/ pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan menyatakan jual-beli dan/atau pemindahan/ peralihan hak atas tanah (dihadapan penjual dan pembeli) disaksikan oleh 2 orang saksi, yaitu kepala desa/ kelurahan dan aparat desa atau kelurahan.

Dengan demikian, apabila dikaji secara dalam inti dari fungsi PPAT tidak kurang tidak lebih “ mensyahkan secara resmi/ hukum terjadinya perbuatan hukum yang dilakukan oleh penghadap, disaksikan oleh pejabat yang ditentukan”, dan terkesan tidak memiliki kewajiban mempertanggungjawabkan perbuatan hukumnya manakala terjadi sengketa antara penjual dan pembeli dan/atau orang/badan yang melakukan perbuatan hukum (penghadap). Dilihat dari sisi materiilnya, peran PPAT tidak mempunyai resiko atas tuntutan hukum, meskipun secara moral bertanggung jawab terhadap dirinya sendiri.

Oleh karena itu, inti yang mendasari fungsi dan tanggung jawab PPAT seyogyanya oleh camat sebagai PPAT dihayati betul prinsip-prinsipnya, artinya camat/PPAT dalam melaksanakan fungsi ke-PPAT-annya harus “menghadapkan pihak-pihak yang berkeinginan melakukan pemindahan/ peralihan hak dan saksi-saksi yang diwajibkan” serta membacakan isi/

materi akta yang dibuat dihadapan kedua belah pihak dan saksi. Sudah barang tentu, persyaratan-persyaratan dan keabsahan surat-surat tanahnya harus betul-betul sah dan tidak cacat hukum (bagi tanah yang belum dibukukan).

Dalam kaitan itu, pada umumnya timbulnya permasalahan akibat perbuatan hukum yang dilakukan Camat/PPAT adalah karena Camat/PPAT lalai atau kurang teliti didalam mempelajari/memeriksa keabsahan surat-surat tanah dan surat-surat lainnya yang diperlukan guna memperkuat pembuatan akta meskipun tidak dipungkiri kemungkinan adanya oknum Camat/ aparat pemerintah desa/ kelurahan yang bekerjasama dengan masyarakat, melakukan tindakan hukum yang bertentangan dan/atau melawan hukum yang secara sadar tidak mengindahkan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi. Gejala lain muncul dalam hal kasus-kasus pemindahan/peralihan hak atau pertukaran tanah bengkok/negara, termasuk proses pelaksanaan konversi atas tanah-tanah garapan. Disamping itu, kecenderungan percaya sepenuhnya kepada staff yang ditugasi dan kepala desa atau kelurahan yang memberikan keterangan serta saksi-saksi yang kurang benar sehingga perbuatan hukum yang dilakukannya menyebabkan cacat hukum dan atau batal demi hukum.

Karena penting dan strategisnya masalah pertanahan, maka sudah seharusnya camat sebagai kepala wilayah/PPAT berkewajiban mengusahakan terciptanya tertib administrasi pertanahan, termasuk penggunaan, pemanfaatan dan kebasahan hak-hak atas tanah diwilayahnya. Disadari bahwa masalah hak atas tanah/status kepemilikan tanah dan sengketa atas tanah akibat adanya "sertipikat ganda", "*girik bodong*", dan lainnya, menyebabkan semakin meningkatnya kasus-kasus masalah tanah yang harus dan mau tidak mau ditangani oleh camat sebagai kepala wilayah. Kalau dikaji lebih dalam, permasalahan tersebut muncul disebabkan berbagai faktor, antara lain pertama, kurang terdatanya secara baik daftar kepemilikan/ mutasi tanah, karena banyak yang dijual/ dialihkan haknya dibawah tangan dan/atau adanya girik/C/SPPT/surat bukti hak atas tanah yang belum dipecah, padahal telah dijual atau dihibahkan ke pihak lain, sehingga dalam daftar C atau catatan dalam buku tanah tetap tercantum nama pemilik pertama; kedua, masyarakat umumnya masih awam atas kepemilikan/hak atas tanahnya karena pada umumnya merupakan hasil peninggalan turun-temurun yang dianggap sah menurut kelaziman lingkungannya, sehingga tidak memiliki secarik kertaspun yang menunjukkan adanya bukti kepemilikan atas tanah tersebut; ketiga, kurang lengkapnya data dan bukti-bukti kepemilikan/haknya, menyulitkan didalam proses

pemindahan/peralihan/pelepasan dan atau pemilikan hak atas tanahnya melalui akta. Keadaan inilah yang akan menyulitkan Camat, manakala mengatasi keinginan warga masyarakat untuk memperkuat status pemilikan tanahnya secara hukum.

Oleh karena itulah untuk mengatasi permasalahan tersebut, camat perlu mengupayakan koordinasi dan kerja sama dengan instansi kantor pertanahan, kantor cabang/perwakilan direktorat PBB, kepala desa/kelurahan dan instansi terkait lainnya dalam upaya mewujudkan tertib administrasi pertanahan, termasuk tertib status pemilikan tanah di wilayah kerjanya. Namun demikian, prinsip cermat, teliti dan hai-hati dalam proses penyelesaian masalah tanah harus benar-benar dilakukan, demi tertiba hukum pertanahan.

Dalam kaitan inilah perlunya kelengkapan data monografi dan buku register pertanahan baik di desa/ kelurahan maupun kecaamatan yang merinci areal tanah yang ada di dalam wilayah desa/ kelurahan serta kecamatan tersebut, baik tanah non budidaya seperti hutan lindung, hutan suaka alam/suaka margasatwa dan lain-lainnya maupun tanah budidaya seperti tanah pertanian, perkebunan, perumahan, perindustrian, perkantoraan, pasar dan lain-lainnya.

Bahkan untuk tanah-tanah diperkotaan (ibukota kecamatan, kabupaten/kota) dirinci lagi antara tanah-tanah yang sudah bersertifikat dan yang belum berseripikat.

Bertolak dari pemikiran dan landasan yang dikemukakan di atas sangatlah disesalkan apabila ada Camat yang menganggap dirinya kurang berkepentingan atau merasa berkurang kewenangannya di dalam pembinaan pertanahan di wilayahnya. Dalam dengan fungsi yang melekat sebagai pejabat pembuat akta tanah (PPAT), Camat tidak harus mundur atau surut perannya dalam pelaksanaan fungsinya sebagai PPAT, meskipun di beberapa wilayah tertentu (perkotaan/kota-kota besar), keberadaan Notaris/PPAT semakin diperukan. Disadari bahwa kegiatan dan aktivitas yang dilakukan oleh Notaris/PPAT di wilayah potensial dan perkotaan dalam pelaksanaan kegiatannya menunjukan gejala yang sangat pesat peningkatannya, bahkan tidak jarang terjadi Notaris/PPAT keluar dari wilayah kerjanya, baik langsung atau tidak langsung yang dilakukan melalui oknum aparat/warga masyarakat tertentu dalam rangka mencari kemudahan-kemudahan.

Namun demikian kondisi tersebut harus diantisipasi secara positif oleh Camat dan tak perlu berprasangka negatif. Kalau terjadi di wilayah kerja Camat, seharusnya diperingatkan atau diberitahukan kepada masyarakat dan pelaksana terkait

mengenai ketentuan wilayah kerja Notaris/PPAT. Seyogyanya kondisi demikian justru menjadi dorongan tersendiri bagi Camat sebagai PPAT untuk mawas diri dalam pemberian pelayanan ke PPAT-an kepada masyarakat.

Di sisi lain, kewaspadaan dan kepekaan harus ditingkatkan dalam menangkai kemungkinan terjadinya keresahan masyarakat mengenai pertanahan, utamanya akibat adanya kekeliruan/kesalahan dalam hal-hal yang berkaitan dengan pemberian keterangan/legalisasi oleh kepala desa/kelurahan, maupun surat-surat pernyataan yang dibuat oleh seorang/warga masyarakat mengenai kepemilikan tanahnya, surat tanah dan persyaratan-persyaratan lain mengenai status tanah, lokasi dan lain-lain sebagainya.

Dalam kaitannya dengan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), harus pula disadari bahwa pemberian tugas dan kewenangan tersebut sifatnya sementara karena *ex officio* sebagai Kepala Wilayah (Camat).

Resiko dan tanggung jawab Camat sebagai PPAT lebih besar dibanding dengan seorang Notaris/PPAT dalam mempertanggung jawabkan keputusan atau tindakan hukum yang dilakukan didalam penetapan akta karena selain dapat dituntut di pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), juga dapat dikenakan hukuman jabatan dari atasannya.

Hal ini hendaknya dimaklumi, sebagai aparat pemerintah karena jabatannya, Camat sebagai kepala wilayah wajib dan harus mengetahui betul dan mengerti kondisi dan permasalahan di wilayahnya, utamanya masalah pertanahan (status pemilikan mutasi tanah, rencana pemanfaatan dan penggunaannya). Dengan kondisi jabatan demikian, dalam praktek pelaksanaan fungsi ke-PPAT-an, tidak dapat dilepaskan/dipisahkan secara tegas dengan fungsi sebagai kepala Wilayah maupun Pegawai Negeri dengan predikat abdi negara dan abdi masyarakat.

Oleh karena itu, didalam menjalankan tugas sebagai PPAT maupun didalam pelaksanaan tugas seorang kepala wilayah (pembina wilayah yang bertanggung jawab di bidang pemerintahan umum) agar dalam proses pemberian/legalisasi surat-surat keterangan mengenai tanah, harus tetap berpijak pada landasan hukum dan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak bertindak ceroboh atau tidak teliti dalam mempelajari keabsahan pemilikan tanah maupun surat keterangan lainnya yang dimiliki oleh seseorang/penguasa tanah, baik dalam rangka pengajuan peruntukan untuk perolehan hak, pengalihan hak dan lain-lainnya.

Hal ini perlu dipedomani karena konsekuensi terjadinya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Camat sebagai PPAT mengandung resiko yang berat dalam kaitannya dengan jabatan

struktural maupun kedudukan dan tanggung jawabnya sebagai Pegawai Negeri Sipil terhadap atasan, masyarakat maupun dihadapan pengadilan, manakala terjadi permasalahan yang menimbulkan gugatan pihak lain atas perbuatan hukum yang dilakukan Camat sebagai PPAT.

BAB V

PENUTUP

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 SIMPULAN

1. Secara yuridis, fungsi Camat/PPATS dengan fungsi Notaris PPAT adalah sama sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berdasarkan permintaan dan keterangan penghadap/pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan menyatakan jual beli ataupun pemindahan hak atas tanah dan keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Kabupaten Karanganyar, masih diperlukan sebab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/ Notaris banyak terkonsentrasi di Kota, dan juga penguasaan wilayah masih didominasi oleh camat/PPATS karena mempunyai tangan panjang, yaitu kepala desa dan kepala kelurahan. Kemudian pemahaman terhadap permasalahan tanah yang bersertipikat lebih dikuasai oleh Camat/PPATS;
2. Peranan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam proses pendaftaran tanah di Kabupaten Karanganyar sangat besar dikaitkan dengan tingkat pemahaman masyarakat tentang pendaftaran tanah

yang relatif masih minim, pelaksanaan tertib administrasi yang masih jauh dari baik dan benar, dan masih banyaknya tanah yang belum didaftarkan di kantor pertanahan. Bertolak dari pemikiran itu sangatlah kurang bijak kalau fungsi Camat sebagai PPATS dicabut walaupun disadari kalau kegiatan dan aktivitas yang dilakukan Notaris/PPAT di wilayah potensial semakin meningkat .

5.2. SARAN-SARAN

1. Diharapkan bagi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara supaya meningkatkan pengetahuan dan pendalaman situasi dan kondisi pertanahan di wilayahnya, sehingga akan memperkecil permasalahan-permasalahan yang timbul kelak dikemudian hari;
2. Pengangkatan PPAT baru agar di tempatkan secara merata diseluruh wilayah kabupaten.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan Di Indonesia*, Alumni, 1983;
- Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982;
- Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Tri Sakti, Jakarta, 2002;
- _____, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Pembentukan Undang-Undang Pokok Hukum Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1999;
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999;
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta, 1999;
- Effendi perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994;
- _____, *Hukum Agraria Nasional*, Rajawali Press, Bandung, 1999;
- Endang Suhendar, *Pemetaan Pola-Pola Sengketa Tanah Di Jawa Barat*, Yayasan Akatiga, Bandung, 1994;
- Ferry J. Julianto, *Tanah Untuk Rakyat*, Pustaka Jaya, 2000;
- Hermayulis, *Penerapan Hukum Pertanahan dan Pengaruhnya Terhadap Hubungan Kekerabatan Matrilineal Minangkabau di Sumatera Barat*, Desertasi pada Program Pascasarjana Universitas Indonesia, 1999;

- Iman Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1982;
- Irawan Soehartono, *Metode Penelitian sosial suatu tehnik penelitian bidang Kesejahteraan Sosial lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999;
- Kartasapoetra, et.al. *Hukum Tanah jaminan UUPA bagi keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, 1985;
- Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yokyakarta, 2001;
- Konsorsium Pembaharuan Agraria, *Reformasi Agraria*, Konsorsium Pembaharuan Agraria dengan Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi , Jakarta, 1997;
- Lexy Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Cet. Ke 11, Bandung, 1999;
- Parlindungan, A.P., *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1990;
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991;
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, 1982;
- Sutopo, H.B. *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1998;
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, Cet. Ke 4, 1995;

- Subekti R & Tjitro Sudibio R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Pradnya Paramita, Jakarta, 1999;
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak & Sertifikat*, Lembaga Penerbit Universitas Brawijaya, Malang, 1981;
- Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994;

PERATURAN-PERATURAN

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
- Undang-Undang Nomor: 56/Prp/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;
- Undang-Undang Nomor: 21 tahun 1997 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;
- Peraturan Pemerintah nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor: 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah
- Keputusan Presiden Nomor: 10 Tahun 2001 Tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan;
- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor: 4 tahun 1999 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor:24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.